

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 100552:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/10 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hermed indgives klage til Ankenævnet for Forsikring i en verserende ejerskifteforsikringssag vedr. policenummer ..., da jeg er uenig i Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af forsikringsdækning ved afgørelser i e-mails af 1. september 2022 og 21. september 2022.

1. Ulovlig vvs-installation:

Som forsikringstager er undertegnede forsikringsdækket i overensstemmelse med forsikringsaftalen med Dansk Boligforsikring A/S. Ejerskifteforsikringsdækningen er underkastet bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. ('mindstedækningsbekendtgørelsen'). Det følger af pkt. 2, litra a og b, i bilag 1 til mindstedækningsbekendtgørelsen, at forsikringen dækker: 'a) Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. b) Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.'

Det er i sagen ubestridt, at det i ejendommen monterede unidrain ikke er monteret korrekt i overensstemmelse med producentens anvisning. Der henvises til e-mail af 21. september 2022 fra Dansk Boligforsikring A/S og til e-mail af 19. september 2022 fra bygningskonstruktør ..., Konstruktørfirmaet ... Begge e-mails er vedlagt denne klage. Det følger herefter af pkt. 2, litra a-b, i bilag 1 til mindstedækningsbekendtgørelsen, at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at dække lovliggørelse af ulovlige forhold ved bl.a. vvs-installationer.

Denne dækningsforpligtelse er uafhængig af, hvad der måtte være årsagen til den opståede vand-skade, idet det i øvrigt bestrides, at fejlmonteringen af unidrain ikke skulle være årsagen til vand-skaden. I henhold til [bygningskonstruktørens] vurdering medfører den ukorrekte montering, at tætheden således ikke kan overholdes, hvilket har forårsaget, at vandet er trængt ned i etagead-skillelsen, uagtet anmærkningerne fra tilstandsrapporten. Allerede af denne grund er Dansk Bolig-forsikring A/S herefter forpligtet til at yde forsikringsdækning af udskiftning af den fejlmonterede unidrain, idet dette er ulovligt monteret.

2. Mangelfuld vådrumssikring:

Til yderligere støtte for Dansk Boligforsikring A/S dækningsforpligtelse henvises til nedenstående: Det fremgår af § 5, stk. 1, i lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbe-skyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at ejerskifteforsikringen hæfter for fejl, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Dette fremgår tillige af pkt. 6, litra a, i bilag 1 til mindstedækningsbekendtgørelsen

Det følger i den forbindelse af pkt. 2, litra c, i bilag 1 til mindstedækningsbekendtgørelsen, at for-sikringen dækker:

'c) Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risi-ko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Dansk Boligforsikring A/S har i afgørelsen i e-mails af 1. september 2022 og 21. september 2022 ensidigt begrundet afvisningen med, at årsagen til vandskaden er, at fugerne i gulvet er utætte, og at der ikke kan ydes forsikringsdækning til udbedring heraf, idet forholdet er beskrevet i tilstands-rapporten pkt. 3 og pkt. 7, ligesom dette fremgår af sælgeroplysningsskemaet.

Det bestrides i den forbindelse, at der i nærværende sag er tale om en fejl, der er beskrevet i til-standsrapporten. Jf. byggeteknisk gennemgang foretaget af byggesagkyndig ved ... [klagerens råd-giver], er der kun tegn på vandgennemtrængning i området ved Unidrain i bruseværelset. Det vi-ser, at det netop er den revnede cementfuge ved rammen til afløbet, som har tilladt vandets ned-sivning til etageadskillelsen. Det er således uomtvistet, at der – foruden fejlmontering af unidrain – tillige er opsat en mangelfuld vådrumssikring (membran), hvilket forhold ikke er beskrevet i til-standsrapporten og derfor omfattet af forsikringsdækningen, jf. § 5, stk. 1, i førnævnte og lovbe-kendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015, og jf. pkt. 6, litra a, i bilag 1 til mindstedækningsbe-kendtgørelsen, modsætningsvis. Det kan således alene tiltrædes, at Dansk Boligforsikring A/S ikke skal forsikringsdække genplacering af enkelte gulvklinker.

3. Det videre forløb:

Sagen har nu stået på siden 13. juli 2022, og da vandskaderne bl.a. berører soveværelset tilhøren-de [mit barn], bryggers, gangareal samt badeværelse, skal undertegnede på ovenstående bag-grund anmode om forsikringsdækning til udbedring af ovenstående dækningsberettigede forhold. Til brug for Dansk Boligforsikring A/S' klageafdelings behandling af nærværende klage er nedenfor skitseret det kronologiske hændelsesforløb:

13. juli 2022: Fugtskade opdages i forbindelse med køkkenrenoveringsprojekt. Da køkkenet er placeret på 1. sal, og nogle vandrør skal flyttes, åbnes der i loft i 'stue' på stueetagen, for at få ad-gang til vandrør. Da loftet åbnes, ses tegn på kraftig vandskade, og husforsikring [andet selskab] kontaktes. Med deres involvering har vi skadesservice [konstruktørfirma] på sagen, som finder frem til at vandskaden skyldes utæthed ved unidrain under brusekabine på 1. sal.

Ankenævnet for Forsikring

3.

100552

Efter det konstateres at årsagen til vandskaden er unidrain, bliver sagen lukket ned ved [husforsikringsselskabet], da det skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

26. juli 2022: Anmeldelse af skade ved Dansk Boligforsikring. Først den 25. august får vi besøg [af selskabets besigtigelseskonsulent], som bekræfter, at der er utæthed omkring unidrain.

1. september 2022: [Selskabet] afviser at dække skaden, da I mener det alene er de angivne forhold i tilstandsrapporten, der forårsager vandskaderne.

19. september 2022: Bygningskonstruktør ... vurderer vandskaden, og er meget entydig omkring, at unidrain ikke er monteret byggeteknisk korrekt, som er den primære årsag til vandskaderne. Han mener, at dette bestemt er medvirkende til den svigtende fuge, derudover skal der være en tæt vådrumsmembran. Fugen er 'kun' 2. Lags sikring og derfor kan han ikke se hvorfor det dermed skulle være ok, at der trænger vand ind i konstruktionen nedenunder.

21. september 2022: [Selskabet] erkender, at [selskabets besigtigelseskonsulent] er enig i, at afløbet ikke er monteret byggeteknisk korrekt, men mener af en eller anden årsag ikke at dette er årsag til de konstaterede fugt- og skimmelskader, men fastholder at det alene er de revne fuger og løse klinker der er årsagen.

24. maj 2023: Vi hyrer en uvildig byggesagkyndig, som igen entydigt siger at vandskaderne skyldes fejl og mangler der ikke er angivet i tilstandsrapporten. Derudover gør han opmærksom på, at de førnævnte revnede fuger slet ikke er angivet i det omhandlende vådrum (anmærkning #3 i tilstandsrapporten), men derimod et separat wc-rum (anmærkning #7 i tilstandsrapporten), samt De i tilstandsrapporten omtalte skruk klinker er slet ikke er skruk, da det er det underliggende træ i konstruktionen, som giver den hule lyd, når man banker på klinkerne og derfor er forholdet, som er omtalt i tilstandsrapporten klart forkert beskrevet.

13. juni 2023: Klageansvarlig ... erkender via mail at det står forkert angivet i tilstandsrapporten, men nægter endeligt at dække sagen."

Selskabet har i brev af 15/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører en utæthed omkring et unidrain, som ifølge klager er fejlmonteret, hvilket ifølge klager har ført til følgeskader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der i tilstandsrapporten er anmærkninger, som advarer klager om utætheder i brusenichen og risiko for følgeskader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 6. maj 2021. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 22. juli 2022 anmelder klager, at de i forbindelse med en åbning af loftet har konstateret en utæthed ved et unidrain i brusenichen på 1. sal. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 25. august 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 1. september 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. oktober 2022 fastholder dækningsafslaget.

Den 3. januar 2023 vender klager retur og beder om, at DBF iværksætter yderligere undersøgelser. DBF henviser klager til selv at få foretaget nærmere undersøgelser.

Den 28. april 2023 vender klager tilbage efter, at han har fået en murer til at fjerne et par klinker i brusenichen. DBF sender herefter en konsulent ud og besigtiger brusenichen på ny. Besigtigelsesnotat af 24. maj 2023 fremlægges som **bilag D**.

DBF fastholder efterfølgende afvisningen. Korrespondance er fremlagt af klager. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af vandskaderne på nær genplacering af enkelte gulvklinter. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2021 var forhold ved badeværelsesgulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, og at det anmeldte forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1966, som i perioden 2006 til 2010 har gennemgået en større renovering.

Husets 1. sal er indrettet med et 'master bedroom' med åben adgang til et område med to håndvaske, en bruseniche med to brusere og et toilet bagerst. Der henvises til plantegning på side 25 i købsaftalen, som er fremlagt af klager. Herudover er der et andet WC-rum med indgang fra stuen.

Ved DBF's besigtigelser har konsulenterne konstateret, at der ikke er utætheder i selve unidrain-afløbet men en utæthed i fuger omkring afløbet. Klager har haft [klagerens rådgiver] ude, og de konkluderer, at vandet trænger igennem en utæt cementfuge langs med unidrainet. [Klagerens rådgiver] anfører, at det er en fejl, at man har lagt en hård fuge mod afløbet i stedet for en blød fuge.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget i bruseniche og WC-rum (nr. 3), og at der er revnede fuger i gulvet i WC-rum og vådrum (nr. 7). Sælger oplyser herudover til tilstandsrapporten, at der er løse eller revnede fliser i bad. Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det afgørende er, om køber på baggrund af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Begge anmærkninger er markeret med rødt hus, og det er beskrevet under 'risiko', at der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.

Forhold, som er anmærket med rødt hus, udgør kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, hvilket kan medføre eller allerede har medført skader på andre bygningsdele.

DBF er enig med klager i, at det kan være vildledende, at anmærkning nr. 7 står under '1. sal – Wc-rum', når det tydeligt fremgår af ordlyden, at den også omfatter vådrummet. Det kan dog ikke anses for klart forkert beskrevet af denne grund. Klager er i tilstandsrapporten blevet advaret om, at der generelt er et problem med klinker med manglende vedhæftning til underlaget i alle WC-rum og badeværelser, og at der herudover er revnede fuger 'I wcrum og vådrum på 1. sal.' Det eneste vådrum på 1. sal er brusesektionen.

Når den bygningssagkyndige anmærker, at der er revnede fuger i vådrummet, kan man ikke forvente, at han udpeger placeringen af de revnede fuger. Klager siger selv, at der ikke er andre revnede fuger i vådrummet, hvorfor det er nærliggende at antage, at han netop har anmærket den revnede fuge ved afløbet. Dette har dog ingen selvstændig betydning, idet anmærkningen må anses for at omfatte alle revnede fuger, der måtte være i vådrummet/brusenichen.

Klager er også advaret om, at der kan være sket skade på underliggende konstruktioner som følge af de anmærkede forhold.

Det gøres på den baggrund gældende, at det anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet – hverken for så vidt angår den revnede fuge eller følgeskaderne.

Man må som køber af en ejendom påregne at skulle udbedre røde anmærkninger straks efter overtagelsen. I nærværende sag vil en udbedring af anmærkningerne omfatte, at man skifter klinkebelægningen i bruseniche og i WC-rum. I den forbindelse vil man ødelægge vådrumsmembranen, som skal etableres på ny, ligesom der skal laves nye fuger omkring unidrainet.

På den baggrund gøres det supplerende gældende, at den utæthed, som klager nu har konstateret omkring unidrainet, vil udbedres i forbindelse med, at klager udbedrer anmærkningerne i tilstandsrapporten, og at klager dermed ikke har påvist et tab.

Klager har således ikke påvist, at der er forhold ved badeværelset, som DBF skal dække, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 24/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere oplysninger til sagen, men nedenfor er blot en præcisering, hvorfor jeg fortsat er uenige i Dansk Boligforsikring A/S's opfattelse af sagen:

1. Anmærkning nummer 7 i tilstandsrapport, hvor der er omtalt revnede fuger, vedrører ikke den bruseniche der er årsag til vandskaden. Den anmærkning er afgrænset til det separate wc-rum der tilgås fra stue/køkken på 1. sal.

Ankenævnet for Forsikring

6.

100552

2. Mangelfuld vådrumssikring, som konstateret og dokumenteret af byggesagkyndig [klagerens rådgiver] fra ..., er et forhold, der ikke er angivet i tilstandsrapporten.
3. Det monterede Unidrain er ikke monteret korrekt i overensstemmelse med producentens anvisning, jf. byggesagkyndig [bygningskonstruktør], og har medført at tætheden således ikke kan overholdes, hvilket har forårsaget, at vandet er trængt ned i etageadskillelsen og forårsaget vand-skaderne.
4. Forholdet i anmærkning 3 i tilstandsrapporten er af byggesagkyndig [klagerens rådgiver], vurderet klart forkert beskrevet, da klinkerne ikke har været skrukke, men blot lyder hule pga. den underliggende trækonstruktion.

Alle ovenstående punkter er forhold, der ikke har været beskrevet i købsaftalens dokumenter, hvorfor det ikke kan forventes at vi har haft denne viden ved købet af ejendommen – hvorfor jeg fastholder mit krav om at få udbedret skaderne og betalt af Dansk Boligforsikring A/S."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/5 2021 fremgår bl.a.:

**"Beboelse - 1. sal - Badeværelse a
Nr.3**

Vurdering Rødt hus

Skade I bruseniche og wc-rum er der gulvklinder der har manglende vedhæftning til underlaget..

Risiko Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.

...

Beboelse - 1. sal - Wc-rum:

Nr. 7

Vurdering Rødt hus

Skade I wc-rum og vådrum på 1. sal ses der revnede fuger i gulvet, samt gulvklinder der har manglende vedhæftning til underlaget..

Risiko Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner."

Af skadesanmeldelse af 22/7 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

I forbindelse med at vi er ved at renovere køkken på 1. sal, skulle der flyttes nogle vandrør og et kloakrør ca en meter, så det passer med ny køkkenopsætning. For at kunne gøre dette, ønskede vores VVS'er at åbne loftet i stueetagen, lige under hvor vandrørene ligger, for bedre at kunne komme til dem. Da han åbner et lille stykke i loftet, ser han med det samme, at der er store plamager af svamp/gammel fugtskade på loftet. Derfra stoppes VVS'eren's arbejde, og jeg kontakter først Dansk Boligforsikring, som beder mig starte sagen ved husforsikringen ... Via denne forsikringssag ved [husforsikringsselskabet], har vi nu haft skadesservice til at åbne mere af loftet og væggene på stueetagen, for at afdække omfanget, og finde årsagen til at der har ligget vand på loftet. Dette er nu sket, og I bør kunne rekvirere rapporter herfor fra [husforsikringsselskabet]. OBS! Dette haster meget af helbredsmæssige årsager, da der er konstateret skimmel i soveværelset, hvor vores [barn] sover.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Efter først at have troet der var et utæt kloakrør, er det nu vurderet, at vandnedtrængning sker fra afløbsrist (unidrain) fra vores bruserum på 1. sal. Da dette tyder på at have stået på i flere år (i tidligere ejers ejertid), er stort set det halve af stueetagen dækket af, og omfanget vurderes både at være loftet på soveværelset, bryggers samt badeværelset."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/7 2022 fremgår bl.a.:

"Byggesag, digitale oplysninger, historik, rapporter

Der er hentet byggesag fra opførelsestidspunktet.

Huset fremstår moderniseret både indvendigt og udvendigt. Moderniseringen er sket over en årrække mellem 2008-2016 oplyst af FT.

[Husforsikringsselskab]. Har tidligere rekvireret skadeservice for nedtagning af lofter og lette vægge. Rapport fra [husforsikringsselskabet]. Er ikke indhentet.

Observationer og målinger

[Plantegning]

...

Emne: Badeværelse 1. sal.

...

I badeværelset afproppes afløbet og der fyldes ca. 1-2 cm vand ud på gulvet.

...

Fugerne ses forsøgt repareret tidligere.

...

Også omkring afløbet ses fugerne udbedret.

...

Emne: Stueplan.

...

I fordelingsgangen ses efter 3 minutter en del vand på gulvet.

...

Der ses vanddråber ved afløbet.

...

Der ses opfugtet isolering ved væggen mod badet.

...

Afløb/rør ses fra 2008.

Emne: Skimmel/rust/gulvopbygning.

...

I gangen ved vaske søjlen ses der stadigvæk lidt forskalling som er nedbrudt. Dette bør fjernes.

...

I værelse ses skimmel/rust i væggen. Loft og forskalling ses fjernet i et omfang der vurderes nødvendigt.

...

I gangen ses også skimmel/rust i væggen. Loft og forskalling ses fjernet i nødvendigt omfang.

...

Gulvet i badet på første sal ses udført med forskalling- varmfordelingsplader-krydsfiner.

Emne: Badeværelse i stueplan.

...

I badeværelset ses ingen spor efter vand.

...

Måling på væggen mod gangen/afløbet i gangen ved siden af viser ikke forhøjet fugt.

...

Forskalling ved afløb ses uden fugt.

...

Teglvæg mellem bade og gang i stueplan ses uden forhøjet Fugt.

Emne: Opbygning af berørte skillevægge.

[Plantegning]

...

Opbygning: ...

Gulvfliser

Vådrumsmembran

Krydsfiner

Varmefordelingsplader/vandbåren gulvvarme

Tætforskalling

Bjælkelag/isolering

Forskalling/dampspærre

Gipspladser (loft)

Konklusion

Vandgennemtrængning fra bad-årsag: utæt gulvbelægning/vådrumsmembran.

Ved besigtigelsen ses gulvet i badet på 1. sal utæt. Ved afpropning af gulvafløbet og påfyldning af vand på gulvet ses vandgennemtrængning til konstruktionen nedenunder. Dette skyldes defekte/utætte fuger og utæt/manglende vådrumssikring.

Renoveringen ses fra omkring 2008-2016 ud fra konstruktion og materialer, renoveringen er udført sædvanlig for årgangen. Kloakrør fra gulvafløb er dateret 2008.

Vandgennemtrængningen har været mindre mængder gennem en årrække, hvilket ses på omfanget. På foranledning af [husforsikringsselskabet]. Har skadeservice åbnet op i etagedækket og skillevægge i værelset og gangen.

Denne åbning afdækker omfanget af følgeskader til at være berørte lofter og vægge i gang og værelse. Berørte forskalling i loft ses stort set fjernet, gips på skillevægge er ikke fjernet tilstrækkeligt.

Fugtmålinger i badeværelset i stueplan viser ikke forhøjet fugt i området ud mod anmeldte afløb. Konstruktionen/tilbageværende træ i etagedækket ses tørt, ved besigtigelsen ses en affugter i stueplan. Denne har ifølge FT. kørt over længere tid."

Af mail af 19/9 2022 klagerens bygningskonstruktør til klageren fremgår bl.a.:

"Jeres unidrain er desværre IKKE monteret byggeteknisk korrekt jf. producentens anvisning.

Jeg har vedhæftet en producentvejledning hvor du på side 5 kan se at unidrain i en trækonstruktion er understøttet først af klimagulv (vådrum) uanset om der er gulvvarme eller ej og efterfølgende en gulvgips, dette er for at understøtte afløbet og sørge for det ikke bliver utæt, derudover skal cc

afstanden på bjælkerne være på ca. 30 cm hvilket jeg ikke kan se om er tilfældet, men bare det første punkt her gør at tætheden ikke kan overholdes, det er umiddelbart monteret i eksisterende gulv eller lignende og der er tydelige tegn på vand omkring afløbsskålen."

Af klagerens rådgivers "fugt- og byggeteknisk gennemgang" af 24/5 2023 fremgår bl.a.:

"Observationer

I underetagen er loftet brudt ned og der ses tydelige tegn på opfugtning.

...

Huset (og dermed baderummet) er totalrenoveret mellem 2006 og 2011. En mur er brudt lidt af gulvet op, så der blev adgang til underliggende konstruktion.

...

Her ses, at der er brus i rummet og at vægge er malede.

...

Her ses en revne mellem afløbets ramme og den cementfuge, der er lavet på forsiden af afløbet. I ender og imod væggen er der silikonefuger.

...

Væggen er ikke vådrumsbehandlet efter foreskrifterne (Sbi 252).

...

Uddrag af Sbi anvisning 252. Det ses, at der skal vådrumssikres med et system med tilhørende flisesystem, hvilket må tolkes således, at der skal fliser på væggene eller vinyl. Da dette ikke er overholdt, må det betragtes som nærliggende, at der også er trukket vand gennem væggenes konstruktion og ned i etageadskillelsen. Hvis dette endnu ikke er sket, så er der i alle fald nærliggende risiko for at det vil ske. Sbi anvisninger anses for alment fælleseje og disse anvisninger skal overholdes med mindre det kan bevises, at en anden løsning er bedre eller mindst lige så god, hvilket som regel ikke er hverken muligt eller fornuftigt at forsøge, da der skal vægtige beviser ved afprøvninger til med grundig dokumentation.

...

Dette tynde lag på gipsplader på vægge er ikke en godkendt vådrumsmembran.

...

Heller ikke dette lag på gipsplader er godkendt vådrumsmembran.

...

Der ses ikke vådrumsmembran på væggen (Rød pil). Det ses, at gulvkonstruktionen består af træ og at eneste lag mellem træet og klinker er den fliselim, som mureren har lagt klinkerne af.

...

Der ses ikke revner i flisefuger på selve gulvfladen.

...

Her ses, at derpå en af fliserne, som mureren har brudt op er fuld vedhæftning af lim til klinken. Det er også tydeligt, at vedhæftningen til undergulvet har været fuld, idet limen har trukket vådrumssikringen med af.

...

Alle klinker i brus lyder som om de er skruk, når man banker på dem.

...

I tilstødende toilet lyder alle klinker også skruk.

...

I bagved liggende toilet lyder alle klinker også skruk. Da der ellers ikke er tegn på skruk klinker i nogle af de 3 rum -f.eks. revner i flisefuger - så må den hule lyd stamme fra trækonstruktionen lige under klinkerne og fliselimen.

...

Der ses en revne langs cementfugen imod rammen på det uni-drain, som er i bruserummet. En cementfuge imod et stålafløb vil altid revne, da udvidelseskoefficienten ikke er den samme for klinker og fugemasse og stål - de to materialer 'arbejder ikke sammen'. Temperatursvingninger ved badning vil derfor give revedannelse. Da cementfugen ikke har nogen nævneværdig fleksibilitet ved temperatursvingninger, så er revnedannelsen forudsigelig og ganske forventelig. Her er der tale om en konstruktionsfejl, som burde være undgået ved byggeriet af det nye bruserum.

...

Der ses silokonefuge ved ender af afløbet og imod væggen bag afløbet. Disse fuger vurderes at være tætte.

...

Her ses, at trækonstruktionen ligger lige under fliselimen.

Der er brugt ikke-fugtsikre materialer og da der i konstruktioner som denne anbefales vådrumsegnet x-finér, så er konstruktionen med almindeligt træ (brædder) ikke i overensstemmelse med den fælles faglige viden på området.

...

I loftet under bruserummet er der tydelige tegn på den tidligere opfugtning. Bruserummet har ikke været brugt i omkring et år, så træet er nu tørt.

...

Her ses en fugtskjold lidt ved siden af vandlåsen i afløbet i brus ovenover.

...

Her ses også fugtskjold lige omkring vandlåsen i afløbet ovenover (Rød pil).

Ved grøn pil er cementfugen mod uni-farin placeret. Det er tydeligt, at der i netop dette område er trukket vand ned.

...

Både på rør under den revnede cementfuge og på træet ses tydelige tegn på vandgennemtrængning.

...

Når man kigger længere ind under gulvet i brus - altså væk fra afløbet - så ses der ikke tegn på fugtgennemtrængning, hvilket kun ses i området omkring Unidrain og den revnede cementfuge.

...

Det eneste der er omtalt i tilstandsrapporten er dette (ved rød pil).

Den revnede cementfuge eller det forhold, at der er en cementfuge ved afløbet er ikke omtalt.

...

Konklusion

Der er kun tegn på vandgennemtrængning i området ved Unidrain i bruseværelset. Det viser, at det netop er den revnede cementfuge ved rammen til afløbet, som har tilladt vandets nedsivning til etageadskillelsen. De i tilstandsrapporten omtalte skruk klinker er slet ikke skruk, da det er det underliggende træ i konstruktionen, som giver den hule lyd, når man banker på klinkerne og derfor er forholdet, som er omtalt i tilstandsrapporten klart forkert beskrevet. Køber havde således ikke mulighed for at vurdere forholdets reelle karakter m.v. (Se uddrag på billedet af mindstedækningsbekendtgørelsen). ... Der er tydeligvis kun kommet vand igennem ved den revnede fuge, hvilket ses ved fugtpletterne på brædderne i etageadskillelsen.

Det må dog samtidig vurderes, at væggene i bruserummet ikke lever op til krav og vandbelastningen i et bruserum og at der derfor er nærliggende risiko for skader grundet den vandbelastning der er i bruserum idet der ikke er vådrumsmembran i en højde af minimum 230 cm og beklædning med fliser/klinker i samme højde. Gældende anvisninger på byggetidspunktet er således ikke overholdt og yderligere skader kan derfor forventes.

Da forholdet i henhold til ovennævnte samt mindstedækningsbekendtgørelsen opfylder skadebegrebet og ikke er korrekt omtalt i tilstandsbekendtgørelsen, så må det betragtes som et dækningsberettiget forhold. Bruserummet skal udføres i henhold til på daværende gældende regler og den fælles faglige viden omkring konstruktioner m.m.

Bruserummet må anses som forkert udført, hvad angår konstruktionen med den viden der forelå på tidspunktet for udførelsen af ombygningen, hvilket har givet de skader vi nu kan konstateres og desuden må forventes."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/5 2023 fremgår bl.a.:

"Hermed en opbygning på badeværelset.

Gulv.

Klinker, fliseklæb, vådrumssikring, 18 mm krydsfiner, forskallingsbrædder med varmemfordelingsplader og gulvvarme, 220x220 mm bjælkelag påsat med 45x95 regler, isolering, forskalling, 13 mm gips.

Vægge.

Maling, vådrumssikring, 2x13mm gips, 18 mm krydsfiner, skeletvæg.

Ved besigtigelsen, er en fugtkonsulent fra ... til stede, bestilt af FT, der bliver sagt mange ting, både af konsulenten og af begge forsikringstagere, der er trætte af sagen, og går hele vejen, hvis det er nødvendigt.

De ting der bliver påtalt af FT og [klagerens rådgiver] er:

Vådrumssikringen ikke er 1 mm tyk, som påkrævet.

Klinker er ikke skrukke, de lyder bare sådan, fordi de ligger på en træopbygning.

Fugen imellem klinker og Unidrain/afløb er af cement, og med revne.

Anmærkningen i TR, Nr. 3 er baderummet, Nr. 7 er i WC rummene, anmærkningerne er forkert beskrevet.

Min vurdering er, årsagen er revnede fuger, især ved afløbet.

Badeværelset ligger ca. hvor det altid har ligget (efter byggetegningen), installationer og vægge er dog flyttet.

Vådrumssikringen måles til 0,4 mm tyk på væggene, ved kanter og afløb er der monteret armeringsstrimmel og et tykt lag vådrumssikring, i BR refererer de til By og Byg anvisning 200, hvor vådrumssikringen i 1995 skulle være 1 mm tyk, der ses ingen opfugtning af gipspladerne i bunden på undersiden, set fra stueplan, der er tegn på opfugtning på gipspladen bagved den afmonterede sokkelklinke, dette vurderes at komme fra gulvet.

Klinkerne lyder skrukke, enkelte klinker bevæger sig en lille smule ved belastning, klinker lyder mere skrukke hvis underlaget er opfugtet, badeværelset er ikke brugt siden besigtigelsen D. 25-08-2022.

Ved Unidrain afløbet er der fuget med gummifuge mod væg og sider, mod klinken foran afløbet er der fuget med cementfuge, fugen er revnet, dette ses også på ... fotos fra sidste år (øvrige foto 4), vandet kommer ned på den side af afløbet Foto (6), krydsfineren kan ses i små stykker på undersiden, opfugtningen aftager væk fra afløbet, vandet er løbet ned på gipsloftet (der er nedtaget) og over i væggen i gang og værelse, der er fald på loftet mod værelset. Unidrain har en vejledning på en trækonstruktion som opbygning, i deres katalog.

Anmærkning punkt 7 i TR, opfatter jeg som at opfatte begge toiletrum og baderum, overskriften er forkert.

Fugtkonsulenten fra [klagerens rådgiver] laver en rapport.

Forsikringstager har udbedret væg og loft i værelse/soveværelse på egen regning.

Under besigtigelsen, holder jeg fast i at opfugtningen kommer fra gulvet og ikke vægge, ellers ville man kunne se opfugtning i bunden af gipspladerne neden under, klinkerne lyder skrukke og lyder altid mere skrukke hvis underlaget er opfugtet.

Der er fald på loftet nedenunder, derfor er væggen i gangen blevet opfugtet.

At vådrumssikringen er under 1 mm på væggene er uden betydning så længe den er tæt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1966 – den 1/12 2021. Klageren anmeldte den 22/7 2022, at det i forbindelse med renovering af køkkenet blev opdaget, at der var store plamager af svamp/gammel fugtskade på loftet, og at "efter først at have troet der var et utæt kloakrør, er det nu vurderet, at vandnedtrængning sker fra afløbsrist (unidrain) fra vores bruserum på 1. sal", og "omfanget vurderes både at være loftet på soveværelset, bryggers samt badeværelset". Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af vandskaderne bortset fra genplacering af enkelte gulvklinter.

Klageren har anført, at det er ubestridt, at badeværelsets unidrain ikke er monteret korrekt i overensstemmelse med producentens anvisning. Klageren har anført, at selskabet i henhold til mindstebekendtgørelsen for ejerskifteforsikringen er forpligtet til at dække lovliggørelse af ulovlige forhold ved blandt andet vvs-installationer. Klageren har anført, at "denne dækningsforpligtelse er uafhængig af, hvad der måtte være årsagen til den opståede vandskade, idet det i øvrigt bestrides, at fejlmonteringen af unidrain ikke skulle være årsagen til vandskaden", og at "i henhold til [bygningsteknikerens] vurdering medfører den ukorrekte montering, at tætheden således ikke kan overholdes, hvilket har forårsaget, at vandet er trængt ned i etageadskillelsen, uagtet anmærkningerne fra tilstandsrapporten". Klageren har påpeget, at det fremgår af klagerens rådgivers byggetekniske gennemgang, at der kun er tegn på vandgennemtrængning i området ved unidrainet i brusebadet. Det viser, at det netop er den revnede cementfuge ved rammen til afløbet, der har tilladt vandet at sive ned til etageadskillelsen. Klageren har anført, at "det er således uomtvistet, at der – foruden fejlmontering af unidrain – tillige er opsat en mangelfuld vådrumssikring (membran), hvilket forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og derfor omfattet af forsikringsdækningen". Klageren har anført, at anmærkning nr. 7 i tilstandsrapporten ikke vedrører den bruseniche, der er årsag til vandskaden, og at klagerens

rådgiver har vurderet, at nr.3 i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, da klinkerne ikke har været skrukke, men blot lyder hule pga. den underliggende trækonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet – hverken for så vidt angår den revnede fuge eller følgeskaderne. Selskabet har anført, at selskabet "er enig med klager i, at det kan være vildledende, at anmærkning nr. 7 står under "1. sal – Wc-rum", når det tydeligt fremgår af ordlyden, at den også omfatter vådrummet. Det kan dog ikke anses for klart forkert beskrevet af denne grund. Klager er i tilstandsrapporten blevet advaret om, at der generelt er et problem med klinker med manglende vedhæftning til underlaget i alle WC-rum og badeværelser, og at der herudover er revnede fuger "I wcrum og vådrum på 1. sal." Det eneste vådrum på 1. sal er bruse-sektionen", og at "når den bygningssagkyndige anmærker, at der er revnede fuger i vådrummet, kan man ikke forvente, at han udpeger placeringen af de revnede fuger. Klager siger selv, at der ikke er andre revnede fuger i vådrummet, hvorfor det er nærliggende at antage, at han netop har anmærket den revnede fuge ved afløbet. Dette har dog ingen selvstændig betydning, idet anmærkningen må anses for at omfatte alle revnede fuger, der måtte være i vådrummet/brusenichen". Klageren er også advaret om, at der kan være sket skade på underliggende konstruktioner som følge af de anmærkede forhold. Som køber af en ejendom må man påregne at udbedre røde anmærkninger straks efter overtagelsen. Selskabet har anført, at i denne sag "vil en udbedring af anmærkningerne omfatte, at man skifter klinkebelægningen i bruseniche og i WC-rum. I den forbindelse vil man ødelægge vådrumsmembranen, som skal etableres på ny, ligesom der skal laves nye fuger omkring unidrainet", og at "den utæthed, som klager nu har konstateret omkring unidrainet, vil udbedres i forbindelse med, at klager udbedrer anmærkningerne i tilstandsrapporten, og at klager dermed ikke har påvist et tab".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved brusenichen – herunder mangelfuld vådrumssikring – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Hvad angår forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 omkring lovliggørelse af vvs-installationer finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved unidrainet, der var ulovligt på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens nr. 3 med karakteren rødt hus er angivet, at "i bruseniche og wc-rum er der gulvklinter der har manglende vedhæftning til underlaget", og at "der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner", at det i tilstandsrapporten nr. 7, Beboelse – 1. sal – Wc-rum med rødt hus er angivet "Skade i wc-rum og vådrum på 1. sal ses der revnede fuger i gulvet, samt gulvklinter der har manglende vedhæftning til underlaget. Risiko: Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner." Nævnet finder, at klageren med denne information har måttet påregne udgifter til udbedring af forholdene i badeværelset/vådrummet og har haft anledning til at undersøge forholdene nærmere. Nævnet finder, at forholdene – hvor det nu godt 7 måneder efter overtagelsen i har vist sig, at der er vandgennemtrængning fra gulvet i badet – ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet finder ikke, at den omstændighed, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/7 2022, at vandgennemtrængningen har stået på gennem en årrække, kan føre til andet resultat, da rødt hus dækker over en kritisk skade ved bygningsdele, som allerede "har medført

Ankenævnet for Forsikring

16.

100552

eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele".

Hvad angår tykkelsen af vådrumsmembranen og forhold vedrørende denne i øvrigt finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort forhold, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand